

16. 2000년 부동산 및 건설경기 전망

자료제공 : 건설교통부

1. 거시경제 및 부동산시장 개황

손 경 환(국토연구원 연구위원)

- 한국은행 전망에 따르면 한국경제는 당초 예상보다 빠른 회복을 보여 1999년의 경제성장률은 9%대에 달하고, 2000년의 성장률은 6%를 전후한 수준에 달할 것으로 전망하고 있음
- 금리는 경제회복에 따른 자금수요 증가 같은 상승요인이 있지만 대체로 2000년에도 한 자리 수준을 유지할 것이며, 물가도 3%내외에서 안정을 유지할 전망이다
- 6%대의 경제성장과 금리안정, 풍부한 통화공급에 힘입어 부동산시장은 점차 회복국면에 들어설 것으로 전망됨
- 그러나 경제성장에도 불구하고 계층간 소득격차 확대에 따른 중산층의 부동산수요 감소, 대기업의 과도한 부동산보유, 주식을 비롯한 금융자산에 대한 선호증가 등으로 1990년대 초와 같이 부동산시장이 전반적인 호황국면에 접어들기는 어려울 것으로 예상됨
- 따라서 2000년의 부동산시장의 회복은 유형이나 지역별로 차별화가 심해지는 가운데 수요가 많은 부동산을 중심으로 전개될 것으로 전망됨
- 특히 IMF 이후 부동산시장은 경제·산업구조의 변화, 소득격차의 확대, 부동산금융의 발전, 시장개방에 의해 구조적인 변화를 겪고 있기 다소 불안정한 양상을 보이고 있음.
- 이에 따라 부동산의 가치재편과 차별화현상이 뚜렷해지고 있으며, 이런 현상은 특히 주택시장에서 크게 나타나고 있음

- 금년 들어 주택시장은 수도권 아파트를 중심으로 가격이 상승한 반면 여타주택이나 지방의 주택시장은 거의 움직이지 못했음
- 이러한 가치재편과 차별화현상은 주택뿐 아니라 토지를 비롯한 여타 부동산시장에서도 나타날 것임
- 부동산시장에서 과거의 투기적 성격은 사라지고, 경제가 시장을 지배하는 패턴이 자리잡을 것임. 향후 부동산시장은 경제상황에 의해 크게 영향을 받을 것으로 보임
- 부동산시장의 회복속도와 폭은 경제가 얼마나 성장하는가에 달려 있음

2. 주택시장

- IMF사태로 폭락했던 주택가격은 금년에는 수도권 아파트를 중심으로 빠르게 회복해 서울 강남의 경우 가격이 20% 가량 상승했음. 반면 단독주택이나 연립주택의 가격은 별로 상승하지 못했으며, 지방의 주택시장 역시 침체에서 벗어나지 못하고 있음
- 주택공급은 98년 30만6천호에 이어 금년에도 36만호에 그칠 것으로 전망되지만 하반기 들어 수도권의 아파트 공급은 활기를 보이고 있음
 - 신규가구, 멸실, 대체수요를 포함해 수요는 대략 40만호로 추정되며 내년의 주택공급은 40만호로 추정되며 내년의 주택공급은 40만호를 약간 웃돌 것으로 전망됨
- 주택공급 감소에도 불구하고 수요 역시 과거보다 출었기 때문에 주택시장에서 심각한 수급불균형으로 가격이 폭등할 가능성은 별로 없음
- 다만 지난 2년간의 공급감소로 내년의 입주물량이 금년보다 감소하여 전세시장에서의 수급불균형 현상이 발생할 우려가 있음
 - 전세시장의 수급불균형으로 전세값 상승이 장기화하면 매매가격도 상승압력을 받을 수 있음
- 내년도 주택시장은 차별화현상이 지속되는 가운데 수도권 아파트 중심으로 완만한 가격 상승이 예상되나 가격상승폭은 5%이하 일것임
- 또한 수도권 주택시장의 회복이 일부 지방대도시까지 확산하겠지만 2000년에도 전국적인 주택경기 호황은 어려울 것임

3. 토지 및 상업·업무용 부동산 시장

정 희 남(국토연구원 연구위원)

- IMF 이후 경제구조조정 기간동안에 소득감소 및 투자위축으로 일반 토지가격은 주택가격보다 더 많이 하락
 - 토지공개념제도 시행이후 해소되고도 남아있던 부동산 거품 가격이 IMF이후 대부분 해소된 것으로 추정
 - 따라서 향후 부동산가격은 투기심리보다는 수요측면과 자금력에 의해 보다 많은 영향을 받을 것으로 전망
 - 특히 경제성장률, 물가, 실업률, 가계소득, 금리 등에 의해 부동산 가격이 주로 결정될 것임
- 토지시장은 근본수요가 아니라 파생수요라는 특성을 갖고 있기 때문에 지역별, 용도별로 차별화가 더욱 심해질 것으로 전망
 - 가격급락에 따른 반사심리, 총선 이후 물가불안, 낮은 주택보급률 등의 이유로 수도권 주변을 중심으로 거래가 활발해질 전망
 - 그러나 2000년도에도 가계소득과 기업투자가 급격히 상승할 가능성이 적기 때문에 토지가격 상승폭은 최대 경제성장률이내에 머물 전망
- 상업·업무용 빌딩의 경우 수요감소 뿐만 아니라 공급초과 상태이기 때문에 당분간 가격 상승은 기대하기 어려울 전망
 - 다만 지식산업 등의 창업열기에 힘입어 시장 및 관련정보 접근성이 양호한 지역에서는 업무용빌딩의 공실률이 급감하면서 가격도 다소 상승할 가능성이 있음
 - 외환위기 중 가장 침체했던 주상복합건물 오피스텔은 SOHO 창업증가 등의 이유로 다소 회복될 수 있을 것임

4. 건설경기

김 재 영(국토연구원 선임연구위원)

- 경제여건이 크게 개선되었고 정부가 건설경기부양을 위하여 사회간접자본투자를 증가시켰으며 주택경기 활성화대책을 강구하였음에도 불구하고 민간건축수요가 회복되지 않아서 건설경기는 1999년에도 침체국면이 지속되었음
 - 1999년에 토목용 건설투자는 전년대비 12.0% 증가하였으나 주거용 및 비주거용 건설투자는 각각 17.5%, 34.9% 감소하였음
 - 특히 IMF 이후에도 건설업체수가 급증하였고 민간 건축부분의 감소가 지속되어 건설업체의 체감경기는 더욱더 나빠졌음
- 2000년에는 경제상황의 호전과 부동산경기의 회복에 힘입어 주거용 및 비주거용 건설 등 민간 건축경기는 증가세로 반전될 것으로 전망되나 정부의 투자여력의 감소로 토목용 건설투자는 소폭 증가에 그칠 것으로 전망됨
 - 2000년 상반기부터 건설투자는 증가세로 반전될 것이며 하반기부터 본격적인 건설경기 회복국면으로 접어들어 건설경기 실상을 반영하는 실질건설투자는 4.6% 증가할 것으로 전망됨
- 부문별로는 토목용 건설투자는 3.1% 증가에 그칠 것으로 전망되고 주거용 건설투자는 7.6%, 비주거용 건설투자는 1999년 공업용 건축허가의 급증에 힘입어 5.0% 증가할 것으로 전망됨
- 건설고용은 1999년에도 건설투자 감소로 전년에 비해 약 5만명의 추가감소가 예상되며 2000년에는 건설투자의 증가로 건설고용이 172만명 수준에 달하여도 총 건설인력 200만명에서 약 28만명은 미고용 상태일 것으로 예상됨

주택회보